

Metodická informace 119/06/25

Zpracováno dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, dle zákona č. 461/2024 Sb., který mění zákon o DPH.

Změny v zákoně o DPH v roce 2025

I. Nejdůležitější změny v DPH od 1.1.2025

Registrace plátce

Osoba povinná k dani se sídlem v tuzemsku je plátcem od:

- prvního dne kalendářního roku bezprostředně následujícího po kalendářním roce, ve kterém její obrat v tuzemsku překročil částku 2 mil. Kč nebo
- je plátcem dnem následujícím po překročení obratu 2 mil. Kč a sdělila správci daně, že se chce stát plátcem tímto dnem nebo
- je plátcem po dni, kdy její obrat v tuzemsku překročil částku 2 536 500 Kč.

Opravy základu daně

Opravu základu daně nelze provést, pokud oprava nastane po konci sedmého kalendářního roku bezprostředně následujícího po kalendářním roce, ve kterém vznikla povinnost přiznat daň u původního plnění.

Oprava odpočtu daně

U závazků vzniklých po 1.1.2025, které nejsou uhrazeny do 6-ti měsíců po splatnosti, vzniká povinnost dlužníka snížit uplatněný odpočet daně ve výši vypočtené z neposkytnuté úplaty, a to za zdaňovací období, do kterého náleží tento poslední den.

Nárok na odpočet daně

Nárok na odpočet daně nelze uplatnit po uplynutí druhého kalendářního roku bezprostředně následujícího po kalendářním roce, ve kterém nárok na odpočet daně vznikl.

II. Změny v uplatňování DPH u nemovitostí od 1.7.2025

Změny definice staveb pro bydlení

Stavbou bytového nebo rodinného domu se rozumí stavba, která

- je zapsána v základním registru územní identifikace adres a nemovitostí se způsobem využití bytový/rodinný dům nebo
- není v registru územní identifikace zapsána, ale lze důvodně předpokládat, že do registru územní identifikace bude se způsobem využití bytový/rodinný dům zapsána.

Stavbou pro sociální bydlení se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí

- stavba bytového domu, v níž je více než polovina podlahové plochy tvořena obytným prostorem pro sociální bydlení,
- stavba rodinného domu, jejíž podlahová plocha nepřesahuje 350 m², nebo
- obytný prostor pro sociální bydlení.

Obytným prostorem pro sociální bydlení se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí

- a) obytný prostor, jehož podlahová plocha nepřesahuje 120 m², nebo
- b) místnost užívaná spolu s obytným prostorem podle písmene a), která se nachází ve stejné stavbě pevně spojené se zemí.

Dodání vybrané nemovité věci

Vybranou nemovitou věcí se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí

- a) stavba pevně spojená se zemí,
- b) jednotka,
- c) pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, nebo
- d) právo stavby, jehož součástí je stavba pevně spojená se zemí.

Vybraná nemovitá věc se pro účely daně z přidané hodnoty **považuje za dokončenou dnem**

- a) nabytí právní moci prvního kola dačnického rozhodnutí, nebo
- b) splnění podmínek k trvalému užívání této nemovité věci, pokud se pro tuto nemovitou věc kola dačnický rozhodnutí nevydává.

Dodání dokončené vybrané nemovité věci je osvobozeno od daně **s výjimkou prvního dodání této nemovité věci uskutečněného do konce dvacátého třetího kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž se vybraná nemovitá věc považuje za dokončenou** nebo v němž nastala skutečnost uvedena v odstavci níže; pro účely určení počátku této doby je rozhodná skutečnost, která nastala později.

Za první dodání dokončené vybrané nemovité věci se pro účely daně z přidané hodnoty považuje také první dodání této nemovité věci uskutečněné po

a) dni nabytí právní moci kola dačnického rozhodnutí po provedení změny, během níž došlo k podstatné změně této nemovité věci, nebo dnem splnění podmínek k trvalému užívání této nemovité věci po provedení této změny, pokud se po jejím provedení kola dačnický rozhodnutí nevydává; to neplatí v případě, že

1. je kola dačnický rozhodnutí vydáno jiné osobě než osobě, která tuto změnu provedla, nebo
2. podmínky k trvalému užívání této nemovité věci po provedení této změny splnila jiná osoba než osoba, která tuto změnu provedla, nebo

b) dni, kdy se změna probíhající na této nemovité věci stala podstatnou změnou, pokud k dodání této nemovité věci dochází přede dnem

1. nabytí právní moci kola dačnického rozhodnutí po provedení této změny, nebo
2. splnění podmínek k trvalému užívání této nemovité věci po provedení této změny, pokud se po jejím provedení kola dačnický rozhodnutí nevydává.

Vybraná nemovitá věc se pro účely daně z přidané hodnoty nepovažuje za dokončenou, byla-li dokončena pouze její část.

Podstatnou změnou dokončené vybrané nemovité věci se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí změna dokončené vybrané nemovité věci, jejímž cílem je změna jejího využití nebo podmínek jejího obývání, pokud skutečné náklady vynaložené na tuto změnu bez daně osobou, která uskutečňuje bezprostředně následující dodání této nemovité věci, přesáhnou 30 % základu daně při tomto bezprostředně následujícím dodání.

Sazby daně u stavby pro bydlení

Snížená sazba daně se uplatní při poskytnutí stavebních nebo montážních prací spojených s výstavbou stavby, která je stavbou pro sociální **bydlení**.

Snížená sazba daně se uplatní také při poskytnutí stavebních nebo montážních prací, kterými se stavba nebo prostor, které nejsou dokončenou stavbou pro bydlení nebo pro sociální bydlení, mění na stavbu pro sociální bydlení.

Snížená sazba daně se uplatní u dodání

- a) stavby pro sociální bydlení, a to i pokud není dokončená,
- b) pozemku, jehož součástí není jiná stavba než stavba pro sociální bydlení, a to i pokud není dokončená,
- c) práva stavby, jehož součástí není jiná stavba než stavba pro sociální bydlení, a to i pokud není dokončená, nebo
- d) jednotky, která nezahrnuje jiný prostor než obytný prostor pro sociální bydlení.

Snížená sazba daně se uplatní při poskytnutí stavebních nebo montážních prací provedených na dokončené stavbě pro bydlení nebo pro sociální bydlení. To neplatí, pokud se poskytnutím těchto prací tato stavba mění na stavbu nebo prostor, které nejsou stavbou pro bydlení nebo pro sociální bydlení.

Snížená sazba daně se uplatní při poskytnutí stavebních nebo montážních prací provedených na dokončené stavbě, **která není stavbou pro bydlení ani pro sociální bydlení**, pokud jsou tyto práce provedeny na částech těchto staveb, které **jsou určeny nebo slouží výhradně k bydlení nebo sociálnímu bydlení** podle § 48a odst. 1 písm. c) nebo § 48a odst. 2 nebo 4 zákona o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb.

Základ daně u poskytnutí prací na částech stavby, které jsou určeny nebo slouží výhradně k bydlení nebo sociálnímu bydlení, a částech stavby určených nebo sloužících k jinému účelu, se **stanoví podle poměru podlahových ploch** prostorů určených nebo sloužících výhradně k bydlení nebo sociálnímu bydlení a prostorů určených nebo sloužících k jinému účelu k celkovému součtu těchto podlahových ploch.

Výpočet podlahové plochy stavby je nově stanoven **Vyhláškou č. 163/2025 Sb.**, o způsobu výpočtu podlahové plochy pro účely daně z přidané hodnoty.

III. Nejblíží daňové povinnosti

- 1. 7. Daň z příjmů – přiznání i platba za rok 2024 při podání daňovým poradcem**
- 25. 7. DPH za 6/25 resp. za II. čtvrtletí 2025 – přiznání i platba, souhrnné a kontrolní hlášení**

V Novém Jičíně, dne 26. 6. 2025

Zpracovaly: Ing. Kotalová Pavla, Ing. Mičulková Marta